

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan-kegiatan yang sering dilakukan masyarakat untuk mendapat atau memperoleh hak milik atas sebuah benda/barang melalui kegiatan jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli didefinisikan “Perjanjian antara penjual dan pembeli, dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu”.¹ Artinya jual beli adalah jenis perjanjian yang mengharuskan seseorang untuk memberikan sesuatu, dalam kasus ini pihak penjual akan memberikan barang tertentu kepada pembeli. Dan disisi lain sebagai gantinya, pembeli akan memberikan uang kepada penjual.²

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur bahwa perjanjian jual beli akan tercapai saat pihak-pihak terkait masing-masing sepakat, mengenai barang yang diserahkan penjual sebaliknya pembeli membayarkan sejumlah harga. Ini menunjukkan bahwasannya perjanjian jual-beli termasuk dalam perjanjian konsensual, yakni perjanjian akan lahir setelah para pihak mencapai kesepakatan.³ Perjanjian jual beli menurut Soeroso menjadi peristiwa hukum majemuk yang terdiri lebih dari satu

¹ Ahmadi Miru and Sakka Pati, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020). H.5.

² Sufirman Rahman and Ilham Abbas, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah* (Aceh: Sefa Media Utama, 2023).H.1.

³ *Ibid.* H.1.

peristiwa, diantaranya peristiwa negosiasi atau tawar menawar, peristiwa penyerahan atas barang, dan peristiwa penerimaan atas barang dalam transaksi jual beli.⁴ Sehingga jual beli berarti suatu peristiwa hukum majemuk dalam ranah hukum perdata.

Perjanjian adalah suatu keadaan ketika beberapa orang saling berjanji melakukan perbuatan, dimana satu pihak atau lebih membuat ikatan dengan pihak lainnya.⁵ Secara umum, perjanjian dapat dibuat dan disusun secara bebas, dapat dibuat dengan siapapun, bahkan dapat menentukan sendiri bentuknya yakni berupa tertulis ataupun tidak tertulis, serta menentukan syarat-syarat dari perjanjian tersebut.

Salah satu perjanjian jual beli ditengah masyarakat seringkali perjanjian jual-beli atas tanah. Peran penting tanah pada kehidupan manusia membuat kebutuhan terhadap tanah terus meningkat setiap waktunya. Hal ini menyebabkan keinginan akan memiliki dan menguasai tanah meningkat. Salah satu cara mendapatkannya adalah dengan melakukan jual-beli tanah. Dianggap sebagai salah satu upaya pengalihan hak atas tanah, kegiatan jual beli tanah juga mencakup pengalihan kepemilikan tanah dan bukan hanya jual beli saja.⁶

Peralihan hak tanah dalam bentuk jual-beli perlu dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dan telah dirubah dalam Peraturan

⁴ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021). H. 252–253.

⁵ *Pasal 1313, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

⁶ Elfira Widya Sari, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah” (Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, 2022). H.2.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dipaparkan:

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁷

Pada dasarnya, perjanjian jual-beli tanah dapat disetujui dibawah tangan atau melalui akta autentik. Tetapi, guna menjamin keabsahan serta mendapat kepastian hukumnya, seharusnya perjanjian jual-beli tanah perlu dilakukan dengan menggunakan akta autentik yang pembuatannya dilakukan dihadapan para pejabat yang memiliki wewenang dalam hal itu. Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk melakukannya.⁸

Saat ini semakin banyaknya kebutuhan akan tanah dalam kehidupan masyarakat mengakibatkan semakin menipisnya jumlah lahan tanah yang digunakan sebagai lahan pemukiman, yang mengakibatkan banyaknya seseorang membeli tanah diluar daerah tempat tinggalnya atau bisa dikatakan sebagai kepemilikan tanah secara *absentee*.

Tanah *absentee* adalah tanah yang letaknya diluar wilayah tempat tinggal pemiliknya, atau dapat dikatakan tanah *absentee* merupakan tanah yang terletak jauh dari pemilik tanahnya.⁹ Contohnya seseorang yang tinggal di

⁷ *Ibid.* H.2.

⁸ Wiwi Irmawati, Ayu Putriyanti, and Anggita Doramia Lumbanraja, “Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah,” *Notarius* 13 (2020). H.743.

⁹ Boedie harsono, *Hukum Agrarian Indonesia*, Cetakan-12. (Jakarta: Djambatan, 2008). H.384.

suatu kota yang membeli tanah pertanian yang berada didaerah pedesaan untuk dijadikan sebagai peluang bisnis properti atau perumahan tempat tinggal, sementara mayoritas pemilik tanah tersebut sudah memiliki pekerjaan lain di kotanya.

Pemerintah telah melarang kepemilikan tanah secara *absentee*, sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 yang berbunyi:

“Dilarang untuk melakukan semua bentuk memindahkan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah diluar kecamatan dimana ia bertempat tinggal.”

Larangan kepemilikan tanah secara *absentee* ini sebenarnya bertujuan untuk memastikan bahwa petani atau pemilik tanah yang berada di kecamatan tersebut memiliki atau mengelola tanah pertanian secara mandiri sehingga memperoleh hasil maksimal. Jika membiarkan individu ataupun badan hukum menguasai tanah secara *absentee* dengan tujuan apapun maka akan menimbulkan ketidakadilan karena tanah tersebut tidak dapat dikelola oleh orang-orang di kecamatan letak tanah berada. Hal ini tidak mencerminkan tujuan *landreform* di Indonesia.

Di Indonesia, kepemilikan tanah secara *absentee* nyatanya masih banyak dilakukan, dan menjadi salah satu permasalahan dalam pengimplementasian Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 terkait larangan pemerintah atas kepemilikan tanah *absentee*. Contohnya terdapat didalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. Menggunakan identitas dan keterangan yang dipalsukan di dalam Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 Penggugat yaitu

Risawattie yang berdomisili di Surabaya membeli tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1109 yang letaknya di Desa Dlanggu, Kec. Dlanggu, Kab. Mojokerto dengan luas tanah 1.260m² yang peralihan kepemilikannya dilakukan dengan melalui perbuatan tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*) pada saat proses terjadinya jual beli tanah tersebut.

Kasus yang berawal dari pinjaman utang piutang yang dilakukan Siti Ruqoyah dengan KSU Arta Berkah Abadi dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1109 atas tanah sawah seluas 1.260m² yang terletak di Desa Dlanggu, Kab. Mojokerto. Kemudian peralihan kepemilikannya dilakukan dengan cara Risawattie membayar utang tersebut sebesar Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) lalu dibuatkan Akta jual beli dihadapan Notaris Andy Adrianto dengan keterangan didalamnya memuat alamat Penggugat yakni Risawattie selaku Pembeli berada di Dusun Claket, RT 001 RW 004, Desa Randugenengan, Kec. Dlanggu, Kab. Mojokerto.

Hal ini menimbulkan keingintahuan penulis untuk membahas lebih mendalam dan mengkaji lebih jauh dalam skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (NIET ZOUDE AANGEGAAN) (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk)”**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana hubungan hukum para pihak dalam Perjanjian Jual Beli pada Putusan No.113/Pdt.G/2019/PN Mjk.?

2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan oleh putusan hakim terhadap para pihak di dalam perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui hubungan hukum para pihak dalam Perjanjian Jual Beli dalam Putusan No.113/Pdt.G/2019/PN Mjk.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan oleh putusan hakim terhadap para pihak di dalam perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian skripsi ini terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis

Penulis berharap hasil penelitian dalam skripsi ini dapat menyumbangkan pemikiran di bidang hukum dan penelitian ini menjadi bahan kajian dalam pengetahuan hukum, khususnya hukum perdata. Serta diharapkan mampu menjadi acuan dalam pengembangan masalah pelanggaran hukum dalam perjanjian jual beli di masa mendatang.

2. Manfaat Praktis

- a. Dari segi praktis penulis berharap bahwa hasil penelitian ini mampu memberikan pengetahuan mendalam dan wawasan bagi peneliti lain, khususnya mahasiswa hukum. Selain itu, sebagai suatu syarat kelulusan penulis dari Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.

b. Bagi masyarakat, diharapkan mampu menjadi sarana informasi bagi masyarakat luas agar mengetahui kepemilikan tanah secara *absentee* dan perolehannya yang dilakukan dengan tipu muslihat (*Niet Zoude Aangeaan*) dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. Penulis juga berharap hasil penelitian ini dapat membantu para keputusan, dalam menyelesaikan kasus serupa.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran penulis pada <https://scholar.google.co.id/> terdapat beberapa penulisan ilmiah yang membahas mengenai pengaturan hukum jual beli di Indonesia dengan dasar tipu muslihat sebagai alasan pembatalannya dalam perjanjian jual beli, diantaranya:

No	Nama Penulis, Judul, Tahun	Fokus Penelitian	Perbedaan
1	M. Agung Kurniawan, “Tipu Muslihat Sebagai Alasan Pembatalan Putusan Arbitrase Nasional Studi Putusan MA Nomor 186 PK/Pdt.Sus-Arbt/2018” Skripsi, 2022. ¹⁰	Membahas tentang penghapusan pasal yang menimbulkan multi tafsir dan inkonsistensi dalam lingkup peradilan perdata menyelesaikan perkara tipu muslihat yang	Skripsi ini terfokus pada pertimbangan hakim dalam memutus perkara tipu muslihat dalam sidang arbitrase telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

¹⁰ M. Agung Kurniawan, “Tipu Muslihat Sebagai Alasan Pembatalan Putusan Arbitrase Nasional Studi Putusan MA Nomor 186 PK/Pdt.Sus-Arbt/2018” (Skripsi, Universitas Lampung, 2022).

		sebelumnya diselesaikan pada peradilan pidana.	
2	Eka Priambodo, SH, “Penipuan Sebagai Alasan pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi”, Tesis, 2011. ¹¹	Membahas tentang perbedaan antara penipuan pidana dan perdata, serta pembatalan perjanjian karena karena perjanjian dibuat berdasarkan kehendak yang tidak benar.	Skripsi ini terfokus pada pertimbangan hukum apakah yang menjadi landasan hakim melakukan pembatalan perjanjian jual beli yang disebabkan penipuan.
3	Firdajasari, “Tinjauan Hukum Terhadap Pemilikan Tanah Absentee Di Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo” Skripsi, 2014. ¹²	Membahas peraturan mengenai larangan tanah absentee belum bisa diterapkan secara efektif. Serta faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pemilikan tanah secara absentee di Kec. Tempe	Skripsi ini terfokus pada alasan yang melatarbelakangi adanya kepemilikan tanah absentee di Kec. Tempe serta peranan pemerintah dalam menyikapinya.

3.1. Tabel 1. *Novelty* Kebaharuan Penelitian

¹¹ Eka Priambodo, “Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Dan Tuntutan Ganti Rugi” (Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2011).

¹² Firdajasari, “Tinjauan Hukum Terhadap Pemilikan Tanah Absentee Di Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2014).

Dua skripsi terdahulu diatas membahas tentang tipu muslihat sebagai akibat pembatalan sesuai dengan Undang-Undang Sementara itu penulisan penelitian ini lebih memfokuskan pada pembahasan keabsahan perjanjian jual beli dengan dasar tipu muslihat, hakim telah mempertimbangkan didalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk, menekankan hubungan hukum para pihaknya dalam perjanjian atas jual beli serta sah atau tidaknya akta jual beli yang terdapat dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. berdasarkan aturan hukum yang berlaku, menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Sehingga penulisan penelitian skripsi ini memenuhi unsur kebaruan (*Novelty*) yang mana akan membuat penulisan ini perlu untuk dibahas.

1.6 Tinjauan Pustaka

1.6.1 Tinjauan Umum Penipuan Dalam Hukum Perdata

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) terdapat penjelasan terkait “*bedrog levert eenen grond op tot vernietiging der overeenkomst*”, atau dapat diartikan bahwa “Penipuan merupakan salah satu alasan yang dapat membatalkan suatu perjanjian”. Pembatalan tersebut disebabkan adanya ketidaksesuaian antar pihak terkait, sebagaimana telah dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa :

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang digunakan salah satu pihak, adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut”.¹³

¹³ Eka priambodo, “Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Dan Tuntutan Ganti Rugi” (Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2011). H.8.

Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jikalau salah satu pihak menggunakan penipuan secara nyata dan sedemikian rupa, maka pihak lainnya pun melakukan hal serupa dengan mengadakan perjanjian yang mengandung tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*). Hukum perdata berbeda dengan hukum pidana dalam hal penipuan yang berkaitan dengan perihal kebohongan. Pada hukum pidana kebohongannya terjadi didepan karena ada niat terlebih dahulu baru kemudian dilakukan tindakan yang dituju. Kebohongan menjadi sarana untuk mempengaruhi seseorang agar tergerak hatinya segera memberikan sesuatu.¹⁴ Dalam konteks hukum perdata, kebohongan identik dengan ingkar janji yaitu kebohongannya terletak pada tindakan di belakang, yang berarti tindakan terjadi terlebih dahulu baru kemudian ada kebohongan tersebut.¹⁵

Unsur-Unsur Penipuan Dalam Hukum Perdata

Prinsip terjadinya kesepakatan adalah kesesuaian antara kehendak dan pernyataan. Sekalipun kesepakatan telah terjadi dengan terwujudnya kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun tidak dapat dipungkiri suatu perbuatan hukum memungkinkan dibatalkan. Pembatalan tersebut terjadi karena adanya kemungkinan terjadi cacat

¹⁴ Amirudin, Chrisdianto, and Rina Khairi, "Himpitan Konsep Penipuan Dalam Ranah Hukum Pidana Dan Hukum Perdata," *Jurnal Kompilasi Hukum* 7, no. 2 (2022). H.160.

¹⁵ *Ibid.* H.160.

kehendak. Hal ini terjadi ketika seseorang telah menjalankan perbuatan hukum, tetapi cacat kehendak tersebut muncul secara tidak sempurna.¹⁶

Cacat kehendak muncul sebagai konsekuensi dari adanya penerapan prinsip kebebasan berkontrak yang berlaku saat ini dan seringkali mengakibatkan ketidakadilan. Saat salah satu pihak memaksakan kehendaknya atas pihak lainnya, maka hal tersebut yang menimbulkan penyalahgunaan keadaan.¹⁷ Terjadinya kehendak yang tidak sempurna ini bisa disebabkan karena adanya perihal lain seperti Penipuan atau *Bedrog*. Dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur mengenai *bedrog*, yang merupakan salah satu bentuk cacat kehendak. Unsur-unsur penipuan atau *Bedrog* yang dimaksud adalah:

1. Tindakan yang dilakukan dengan niat jahat, terkecuali dalam kasus kelalaian yang mengungkapkan cacat tersembunyi dari objek perjanjian;
2. Terjadi saat sebelum perjanjian ditandatangani;
3. Melakukannya untuk mendorong pihak lain menyetujui dan menandatangani perjanjian;

¹⁶ Elia cahya putra, "Perlindungan Hukum Notaris Atas Pembuatan Jaminan Perusahaan Yang Diduga Mengandung Unsur Cacat Kehendak," *Indonesian notary* 3, no. 1 (2021). H.18.

¹⁷ Wiwin dwi ratna febriyanti, "Abuse of Circumstances (Misbruik van Omstandigheden) in Developing Contract Law in Indonesia," *us-china I.* 19, no. 2 (2022). H.85-91.

4. Tindakan dilakukan semata-mata untuk mencapai tujuan atau maksud tertentu.¹⁸

Penipuan (*bedrog, fraud, misrepresentation*) dalam perjanjian merujuk pada sebuah tipu daya yang digunakan salah satu pihak sehingga mendorong pihak lainnya untuk segera menandatangani perjanjian tersebut. Padahal tanpa adanya tipu daya tersebut, pihak lain dalam perjanjian tidak akan menyetujui maupun menandatangani persetujuan tersebut.¹⁹

Berdasarkan pada segi keterlibatan pihak atau pelaku penipuan, penipuan dalam perjanjian dibagi menjadi seperti berikut:²⁰

1. *International misrepresentation* atau penipuan yang dilakukan dengan disengaja
2. *Negligent misrepresentation* atau penipuan yang terjadi karena kelalaian
3. *Innocent misrepresentation* atau penipuan yang terjadi tanpa kesalahan, dimana pihaknya tidak mengetahui adanya informasi tidak benar.

¹⁸ R R Dewi anggraeni, *Hukum Kontrak Bisnis* (Tangerang Selatan: Unpam Press, 2021). H.

¹⁹ Munir fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu Iv*, Kesatu IV. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015). H.38.

²⁰ *Ibid.* H.39.

Beberapa syarat yang perlu dipenuhi sehingga penipuan dalam perjanjian atau kontrak dapat memicu pembatalan perjanjian antara pihak yang terkait, diantaranya:

1. Penipuan harus terkait dengan fakta;
2. Penipuan mengenai fakta substansial;
3. Pihak yang merugi harus bergantung terhadap fakta-fakta yang ada;
4. Penipuan mencakup kebenaran sebagian (*half truth*)

Alasan Pembatalan Perjanjian Dalam Hukum Perdata

Tiga alasan yang dapat digunakan dalam pembatalan perjanjian, sesuai dengan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:²¹

1. Kekhilafan atau Kesesatan (*dwaling*) jo. Pasal 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kesesatan ini terjadi ketika salah satu pihak melakukan hal khilaf dalam mengemukakan pernyataan dalam membuat perjanjian (khilaf semu), atau khilaf mengenai objek perjanjian (kesesatan sesungguhnya). Khilaf terhadap objek perjanjian (kekhilafan sesungguhnya) diatur dalam Pasal 1322 Kitab

²¹ Henry p. panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)* (Yogyakarta: Liberty, 2010). H.33

Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, pengamatan yang bertentangan dengan kehendak sebenarnya.²²

Suatu pembatalan berdasarkan *dwaling* hanya dapat terpenuhi apabila memenuhi kriteria berikut:²³

1. Kesesatan (*dwaling*) haruslah sesuai dengan salah satu/lebih dari hal-hal berikut ini:
 - a) Penjelasan yang diberikan oleh pihak lawan;
 - b) Pihak lawan tidak memberikan penjelasan atau informasi yang seharusnya disediakan;
 - c) Kesesatan yang terjadi antara kedua pihak bersangkutan
 2. Kesesatan tersebut terkait dengan hal yang sudah diketahui (hal nyata);
 3. Tidak termasuk dalam keadaan yang mendatang (masa akan datang);
 4. Kesesatan tersebut tidak menjadi beban pihak yang tertipu.
2. Paksaan (*dwang*), jo. Pasal 1321, 1324, 1325, 1326, serta 1327 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Paksaan merupakan perbuatan yang dilakukan seseorang berupa ancaman yang bertujuan untuk dapat menakuti orang yang

²² I ketut artadi and I dewa nyoman rai asmara putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak* (Denpasar-Bali: udayana university press, 2010). H.55.

²³ Henry p. panggabean. *Op.cit.* H.35-36.

berpikiran sehat, jikalau ancaman benar-benar terjadi, maka akan menimbulkan kerugian atas dirinya secara nyata dan terang. Perbuatan ancaman adalah bentuk tekanan psikologis yang bersifat melanggar hukum. Terdapat dua jenis ancaman yang dianggap melanggar hukum, yakni:²⁴

1. Ancaman yang mencakup tindakan yang benar-benar melanggar hukum;
2. Ancaman yang mungkin tidak sepenuhnya melanggar hukum secara langsung, namun bertujuan untuk mendapatkan sesuatu yang tidak menjadi haknya.

Setiap bentuk tindakan yang tidak mencerminkan keadilan atau dapat dikatakan sebagai ancaman yang mengganggu kebebasan kehendak para pihak yang terlibat dapat disebut tindakan pemaksaan.²⁵

3. Penipuan (*bedrog*), jo. Pasal 1328 Kitab Undang-Undang hukum Perdata

Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa penipuan adalah alasan yang sah suatu perjanjian dibatalkan. Pada penipuan, pihak yang tertipu diarahkan pada situasi yang bertentangan terhadap kehendak sebenarnya dan jika tidak terjadi penipuan, maka tindakan

²⁴ I Ketut artadi and I dewa nyoman rai asmara putra. *Op.cit.* H.55-56.

²⁵ Ridwan khairandy, *Perseroan Terbatas: Doktrin, Peraturan Perundang-Undangan, Dan Yurisprudensi*, cetakan kedua (revisi). (Yogyakarta: kreasi total media Yogyakarta, 2009). H.30.

tersebut seharusnya tindakan yang benar. Elemen penipuan sebatas pernyataan palsu saja, namun juga ditemukan serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtfels*). Yaitu, serangkaian tindakan atau perilaku yang bersifat menipu.²⁶

Terdapat empat unsur dalam penipuan, yakni:

- a) Tindakan yang dilakukan dengan niat jahat, mengecualikan kasus kelalian yang mengungkapkan cacat tersembunyi pada sutau objek;
 - b) Terjadi saat sebelum perjanjian ditandatangani;
 - c) Melakukannya untuk mendorong pihak lain menyetujui dan menandatangani perjanjian;
 - d) Tindakan dilakukan semata-mata untuk mencapai tujuan atau maksud tertentu.²⁷
4. Pada perkembangannya yang lain, dikenal juga cacat kehendak lainnya yaitu *Misbruik van omstandigheden* atau penyalahgunaan keadaan.

Penyalahgunaan keadaan adalah doktrin yang menetapkan pembatalan perjanjian yang ada didasarkan karena adanya tekanan yang tak sepatutnya, namun tidak dikategorikan sebagai paksaan (*duress*).²⁸ Perjanjian bisa dibatalkan apabila terdapat

²⁶ J. satrio, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, cetakan kedua. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001). H.350-355.

²⁷ Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law* (Bandung: citra Aditya bakti, 1954). H.77.

²⁸ Ridwan khairandy. *Op.cit.* H.33.

penyalahgunaan keadaan terjadi. Terdapat beberapa syarat untuk penyalahgunaan keadaan adalah:²⁹

1. *Bizondere omstandigheden* atau keadaan-keadaan istimewa dapat dicontohkan, misalnya keadaan darurat, kecerobohan, ketergantungan, kurang berpengalaman, ataupun gangguan mental;
2. *Kenbaardheid* atau suatu hal yang nyata, dibaratkan pihak yang satu mengetahui bahwasanya pihak lain terdorong oleh keadaan istimewa sehingga segera menyetujui perjanjian;
3. *Misbruik* atau penyalahgunaan keadaan, ketika pihak yang satu mengetahui bahwa perjanjian tersebut tidak seharusnya dilakukan, namun seseorang tersebut tetap melakukan dan melanjutkan untuk menyetujui perjanjian tersebut.
4. *Causal verband* atau hubungan kausal, yang berarti bahwa saat tidak ada penyalahgunaan keadaan, suatu perjanjian tidak akan ditutup

1.6.2 Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

Menurut R. Subekti pengertian perjanjian merupakan:

“Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”

²⁹ Henry p. panggabean. *Op.cit.* H.40.

Peristiwa ini menimbulkan hubungan antar individu yang sering disebut perikatan. Dalam bentuk ini, perjanjian bisa berbentuk rangkaian perikatan yang mencakup janji-janji dan komitmen, baik secara tertulis ataupun terucap.³⁰ Didalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa “*Jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli, dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu*”. Jual beli sendiri menjadi peristiwa perdata yang kerap dilakukan masyarakat untuk mendapatkan hak kepemilikan atas barang tertentu, dimana sebagian besar hak kepemilikannya diperoleh dari proses peyerahan oleh pihak lainnya (penjual).³¹

Kepemilikan atas benda atau barang oleh masyarakat umumnya didominasi oleh peristiwa perdata dalam bentuk perjanjian jual beli. Berdasarkan hal tersebut terlihat jelas bahwa betapa pentingnya perjanjian jual beli tanah yang termasuk peristiwa perdata terhadap kehidupan sosial. Dalam hukum perdata, khususnya Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur terkait perjanjian jual-beli.³²

³⁰ Sufirman Rahman and Ilham Abbas. *Op.cit.* H.1.

³¹ *Ibid.* H.5.

³² *Ibid.* H.5.

Subjek dan Objek Jual Beli

Secara umum, baik individu maupun badan hukum bisa dijadikan subjek dalam perjanjian jual beli, dimana setiap individu itu memiliki peran masing-masing. Peranan yang dimainkan meliputi satu pihak menjadi penjual, sedangkan pihak lainnya menjadi pembeli. Peranan penjual dan pembeli menjadi subjek dalam perjanjian jual-beli.

Selanjutnya, objek yang dapat dijualbelikan meliputi semua jenis benda bergerak ataupun tidak bergerak, ataupun segala benda berdasarkan tumpukan beratnya, ukurannya, dan timbangannya. Sedangkan terdapat objek jual beli yang tidak boleh diperjualbelikan, diantaranya:³³

- a) Barang atau benda milik orang lain;
- b) Barang yang dilarang dalam Perundang-undangan misalnya obat-obatan terlarang;
- c) Barang yang menentang ketentuan ketertiban umum;
- d) Barang-barang yang melanggar kesusialaan yang baik.

Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli

Adanya azas kebebasan berkontrak memberi kebebasan pada semua pihak dalam menentukan bentuk perjanjian itu sendiri, artinya perjanjian-perjanjian yang dibuat tidak memiliki bentuk pasti yang mana harus terikat dalam suatu bentuk perjanjian yang sama. Bentuk-

³³ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Keempat Belas. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019). H.50.

bentuk perjanjian dikategorikan menjadi dua, meliputi bentuk lisan dan bentuk tulis.

Perjanjian yang berbentuk lisan merujuk pada suatu perjanjian yang dibuat antar pihak-pihak terkait dalam wujud lisan, dimana kesepakatan terjalin hanya berdasar pada kepercayaan antar kedua belah pihak.³⁴ Sedangkan perjanjian yang berbentuk tertulis merujuk pada perjanjian yang dibuat dan dituangkan kedalam bentuk tulisan misalnya akta. Terdapat akta dua macam akta, yakni:

1. Akta Autentik. Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dijelaskan bahwa “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di aman akta dibuat”. Secara singkat akta autentik dibuat sesuai ketentuan dalam UU dan disahkan dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang atas perjanjian tersebut.
2. Akta dibawah Tangan. Akta ini dibuat hanya antara pihak-pihak bersangkutan tanpa adanya perantara seperti pejabat umum. Didalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan “Akta dibawah tangan adalah tulisan yang ditanda tangani dan dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

³⁴ *Ibid.* H.56.

Jual Beli Tanah

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli dalam Hukum Perdata bersifat *obligatoir*, dengan berarti proses jual beli dalam Hukum Perdata melihat bahwa hak milik belum berpindah langsung setelah jual beli, namun hak milik akan berpindah saat melakukan penyerahan atau *levering*.³⁵

Pengalihan atau pemindahan hak atas tanah melalui jual beli perlu dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli yang disetujui oleh pihak berwenang. Syarat-syarat yang mengikat perjanjian jual beli tanah yaitu melakukannya didepan notaris dan bersifat sementara, atau hanya sebagai perjanjian awal (pendahuluan) untuk keperluan pencatatan peralihan hak kepemilikan atas tanah yang wajib dinyatakan jelas didalam akta jual beli, serta disetujui dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁶

1.6.3 Tinjauan Umum Perjanjian Secara Notariil

Notaris sangat berperan dalam pembuatan akta perjanjian notariil. Notaris pun memiliki kekuatan pembuktian sangat kuat, baik secara formil ataupun materiil. Seperti yang telah diatur pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa seorang notaris memiliki keharusan dalam menguasai pengetahuan terkait perjanjian dan teknik penyusunan akta perjanjian. Akta perjanjian

³⁵ Elfira Widya Sari. *Op.cit.* H.32.

³⁶ *Ibid.* H.32.

notariil berfungsi sebagai bukti tertulis yang otentik dan dapat digunakan sewaktu-waktu untuk alat bukti yang kuat dan sempurna bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian.³⁷

Subjek, Objek, dan Syarat Sah Perjanjian Notariil

Pada perjanjian, subjek merupakan pendukung hak dan kewajiban, meliputi perorangan maupun badan hukum. Sementara itu, objek dalam perjanjian merupakan hak yang dimiliki atau dikuasai subjek hak dan menjadi fokus dalam perjanjian.³⁸

Pada hubungan hukum khususnya perihal perjanjian, objeknya adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang berwajib (debitor). Begitupun sebaliknya, dimana pihak yang berhak (kreditor) memiliki hak atas pemenuhan kewajiban itu.³⁹ Dalam hubungan hukum terkait jual beli, objek jual beli dari hubungan hukum perjanjian biasanya selalu berupa harta benda.⁴⁰

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki syarat-syarat sah dalam perjanjian, sebagai berikut:

- a) Terdapat kesepakatan antar pihak yang terlibat;
- b) Adanya kecakapan bertindak pada setiap subjek hak yang membuat perjanjian;
- c) Terdapat suatu hal tertentu;

³⁷ Mulyoto, *Perjanjian: Teknik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai* (Yogyakarta: cakrawala media, 2012). H.1.

³⁸ *Ibid.* H.1-2.

³⁹ Ridwan khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang* (Yogyakarta: fakultas hukum universitas islam indonesia press, 2014). H.13.

⁴⁰ *Ibid.* H.13.

d) Terdapat kausa yang halal dan sah, sesuai pada ketentuan hukum.

Selanjutnya terdapat beberapa syarat sah diluar dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

- a. Diharuskan melakukannya dengan iktikad baik
- b. Harus sesuai dengan kebiasaan yang lazim
- c. Diharuskan sesuai dengan asas kepatuhan artinya tidak diperbolehkan menentang ketertiban.

Saat akta perjanjian notariil dibuat, seorang Notaris perlu menerapkan sifat-sifat seperti menjaga kejujuran, ketelitian, dan pemahaman mendalam terhadap semua peraturan terkait akta perjanjian. Terdapat beberapa larangan yang perlu dihindari dalam pembuatan perjanjian bagi notaris, adalah:⁴¹

1. Notaris tidak boleh memihak salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian;
2. Notaris tidak boleh membuat akta perjanjian yang tidak sesuai Undang-Undang, kesusilaan, serta ketertiban umum;
3. Notaris tidak boleh membuat akta palsu (simulasi), terlebih dengan tujuan tertentu yang tidak sesuai Undang-Undang;
4. Notaris tidak boleh membuat akta perjanjian yang tidak sesuai dari akta sebelumnya.

⁴¹ Mulyoto. *Op.cit.* H.17.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Jenis dan Sifat Penelitian Hukum

Penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif dalam skripsi ini. Penelitian hukum normatif merupakan salah satu penelitian hukum yang menggunakan cara meneliti bahan pustaka yang ada.⁴² Oleh sebab itu, penulis sangat bergantung pada bahan bacaan karena akan memerlukan data sekunder dari bahan bacaan.

Dalam penelitian ini penulis menjelaskan keabsahan pada perjanjian jual-beli tanah didasari tipu muslihat (*Niet Zoude Aangeaan*), yang ditinjau dari prespektif hukum positif dan hukum perdata. Dimana, putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. menjadi objek kajiannya yang digunakan dalam penelitian ini.

1.7.2 Pendekatan Hukum (*Approach*)

Penulis menggunakan beberapa pendekatan masalah, yaitu *statute approach*, *case approach*, dan *conceptual approach*. Lebih jelasnya berikut.

1. *Statute approach* atau pendekatan perundang-undangan, adalah pendekatan yang digunakan dengan meneliti hukum positif yang relevan dengan isu-isu masalah hukum yang dibahas.⁴³ Penulis menggunakan Peraturan Perundang-undangan sebagai bahan

⁴² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020). H.45.

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Surabaya: Kencana, 2021). H.133

kajian atau tinjauan berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diantaranya meninjau Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Syarat-syarat sah suatu perjanjian, Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Penipuan dalam hukum perdata. Kemudian di dukung dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian dan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Cara Pelaksanaan Pembagian Tanah. Serta Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tentang larangan memiliki tanah pertanian secara *absentee*.

2. *Case approach* atau pendekatan kasus, adalah pendekatan yang digunakan dengan menelaah putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sehingga dapat menjawab isu hukum yang penulis teliti dari sudut pandang hukum positif.⁴⁴ Adapun putusan yang diteliti dalam penelitian ini yakni Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk.
3. *Conceptual approach* atau pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang digunakan penulis dengan mempelajari lebih mendalam pandangan-pandangan ataupun doktrin-doktrin dalam ilmu hukum.⁴⁵ Adapun konsep yang dikaji yaitu konsep-konsep

⁴⁴ *Ibid.* H. 158.

⁴⁵ *Ibid.* H. 136.

terkait pengaturan terhadap larangan kepemilikan tanah *absentee*, dan konsep keabsahan perjanjian jual beli dengan dasar tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*).

1.7.3 Bahan Hukum (*Legal Sources*)

Penulis menggunakan sumber data yang didapat dari data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum terisier.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, putusan hakim, serta catatan resmi/risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴⁶ Sumber primer dalam penelitian ini dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2016, Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, serta Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berasal dari penelitian studi kepustakaan tentang buku, jurnal serta peraturan yang berhubungan dengan topik dalam penelitian.⁴⁷ Bahan hukum ini digunakan untuk memperjelas

⁴⁶ *Ibid.* H.181.

⁴⁷ *Ibid.* H. 183-186.

bahan hukum primer. Penulis menggunakan bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur yang berkaitan terhadap objek penelitian, Jurnal perkara perdata, Artikel ilmiah perkara perdata, Skripsi, Tesis, serta Wawancara dengan Bapak Fransiskus Wilfrirdus Mamo, SH., MH. selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Mojokerto, dan Bapak Ansorul Huda, SH., MH. selaku Advokat serta Konsultan Hukum dari “Ansorul & Partners Law Firm”.

3. Bahan non-Hukum

Bahan non-hukum mencakup semua sumber yang tidak termasuk dalam bahan hukum, namun tetap relevan dengan topik penelitian⁴⁸ Penulis menggunakan bahan non-hukum yang berasal dari Kamus Hukum dan Internet.

1.7.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum berfungsi untuk memperoleh hasil penelitian yang objektif dan bisa dipertanggungjawabkan kebenarannya. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan bahan hukum, sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan / Dokumen

Studi kepustakaan menjadi salah satu langkah yang diambil penulis untuk pengumpulan bahan-bahan hukum, yang diawali dengan teknik dokumentasi. Hal ini melibatkan proses membaca,

⁴⁸ *Ibid.* H. 204.

menelaah, dan memeriksa data yang telah dikumpulkan.⁴⁹ Teknik dokumentasi digunakan untuk menggali informasi dari sumber yang menjadi fokus penelitian, yakni berkas perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. Langkah selanjutnya dengan menggunakan teknik kepustakaan, yaitu penelaahan sumber literatur yaitu bahan pustaka yang relevan dengan isu yang diangkat penulis. Metode ini bertujuan untuk memperdalam pemahaman objek penelitian dengan akurat, sehingga penulis mendapatkan referensi-referensi yang akurat untuk menganalisis dan memahami kasus yang diangkat sebagai objek penelitian.

2. Wawancara

Metode pengumpulan bahan hukum ini dilakukan dengan melakukan sesi wawancara bersama dengan narasumber yang kompeten serta terkait dengan objek penelitian. Langkah ini diambil untuk mendukung ketepatan data serta kelancaran penelitian. Dalam penelitian ini, penulis melakukan sesi wawancara dengan menyiapkan daftar pertanyaan untuk mengumpulkan informasi yang sesuai dengan topik yang diteliti. Narasumber yang penulis wawancara dalam penelitian ini adalah Bapak Fransiskus Wilfrirdus Mamo, SH.,MH. selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Mojokerto, dan Bapak Ansorul Huda, SH., MH.

⁴⁹ Haris Herdiansyah, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Salemba Humanika, 2011). H.43.

selaku Advokat serta Konsultan Hukum dari “Ansolul & Partners Law Firm”.

1.7.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis Bahan Hukum yang dilakukan penulis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yakni salah satu cara penelitian yang digunakan untuk memperoleh data deskriptif analisis dengan dideskripsikan dan digambarkan objeknya.

Metode penelitian analisis data kualitatif berlandaskan filsafat *postpositivisme* atau enterpretif, digunakan dalam penelitian pada kondisi objek yang alamiah, dimana peneliti sebagai instrumen kunci, dan data dikumpulkan dengan metode triangulasi yang menggabungkan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang dikumpulkan cenderung kualitatif, dan analisis data bersifat induktif atau kualitatif. Hasil penelitian dengan kualitatif mencakup memahami makna dan karakteristik, serta mengkonstruksi fenomena, dan mengajukan hipotesis.⁵⁰

1.7.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi dengan judul “**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (NIET ZOUDE AANGEGAAN) (Studi Putusan Nomor 113.Pdt.G/2019/PN.Mjk)**” ini dibagi empat bab, dengan tujuan

⁵⁰ Sugiyono, metode penelitian kualitatif, 2022, alfabeta bandung, h, 9-10.

untuk membuat penulisan dan pembahasan dari hasil penelitian menjadi lebih sistematis, yang penulis uraikan berikut:

Bab Pertama, berisi pendahuluan yang terdiri dari uraian mengenai latar belakang, pokok isu masalah yang akan dijadikan materi penelitian. Bab ini terdiri dari beberapa sub-bab, diantaranya latar belakang dari kasus yang diangkat, lalu dilanjutkan rumusan masalah dan tujuan penelitian ini dibuat penulis. Kemudian membahas manfaat penelitian disusunnya skripsi ini. Pada bab ini, metode penelitian dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, sistematika penulisan, dan tinjauan pustaka.

Bab Kedua, membahas terkait isi dari rumusan masalah pertama. Pembahasan ini terkait dengan hubungan hukum pihak-pihak dalam perjanjian jual-beli dengan dasar tipu muslihat, dimana didalamnya terdapat dua sub-bab pembahasan. Pada sub-bab pertama, diuraikannya hubungan hukum para pihak dalam perjanjian jual beli dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN Mjk. Pada sub-bab kedua penulis menguraikan terkait keabsahan Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN Mjk.

Bab Ketiga, penulis membahas terkait isi dari rumusan masalah kedua. Pembahasan terkait akibat hukum yang ditimbulkan oleh putusan hakim terhadap para pihak didalam perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. Pembahasan rumusan masalah kedua terdapat dua sub-bab. Pada sub-bab pertama, diuraikan mengenai

dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 113.Pdt.G/2019/PN Mjk Pada sub-bab kedua penulis menguraikan akibat hukum yang timbul dari putusan hakim terhadap para pihak di dalam perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk.

Bab Keempat, menjadi penutup dari Skripsi, dimana berisi kesimpulan dari penulis, dan saran yang diberikan atas permasalahan yang diteliti. Kesimpulan ditarik dari penjelasan dan pembahasan bab sebelumnya, serta saran diberikan diharapkan bermanfaat menyelesaikan permasalahan.